

KRC INVEST ApS

**Klibovænget 24
8963 Auning**

CVR-nr. 30 69 34 69

**Årsrapport for 2022
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

28/4-2023

Kai Rørbæk Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KRC INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 21. april 2023

Direktion

Kai Rørbæk Christensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KRC INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KRC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. april 2023

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Chistensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

KRC INVEST ApS
Klibovænget 24
8963 Auning

CVR-nr.: 30 69 34 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 22. juni 2007

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Kai Rørbæk Christensen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Vestergade 1
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom samt investering i kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.357.565, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.909.218.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KRC Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraxis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter unoteret danske aktiver, måles til kostpris, når dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balance-dagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		91.346	125.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-40.000</u>	<u>30.000</u>
Resultat før finansielle poster		51.346	155.550
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	3.419.000	0
Finansielle omkostninger		<u>-129.972</u>	<u>-38.398</u>
Resultat før skat		3.340.374	117.152
Skat af årets resultat		<u>17.191</u>	<u>-25.916</u>
Årets resultat		<u>3.357.565</u>	<u>91.236</u>
Foreslået udbytte		117.800	114.000
Overført resultat		<u>3.239.765</u>	<u>-22.764</u>
		<u>3.357.565</u>	<u>91.236</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.010.000	2.050.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.010.000</u>	<u>2.050.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.200.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.010.000</u>	<u>3.250.000</u>
Andre tilgodehavender		10.000	0
Tilgodehavender		<u>10.000</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	3	2.380.701	0
Værdipapirer		<u>2.380.701</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>836.608</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.227.309</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>5.237.309</u>	<u>3.250.000</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.666.418	1.426.653
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.000
Egenkapital		<u>4.909.218</u>	<u>1.665.653</u>
Hensættelse til udskudt skat		215.782	232.973
Hensatte forpligtelser i alt		<u>215.782</u>	<u>232.973</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	1.041.843
Gæld til kreditinstitutter		0	149.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.332	90.086
Selskabsskat		0	11.316
Anden gæld		58.977	48.850
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>112.309</u>	<u>1.351.374</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>112.309</u>	<u>1.351.374</u>
Passiver i alt		<u>5.237.309</u>	<u>3.250.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Antal ansatte	6		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Særlige poster		
Indregnet under finansielle indtægter		
Avance ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele	3.419.000	0
	<u>3.419.000</u>	<u>0</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	1.581.947
Kostpris 31. december 2022	1.581.947
Værdireguleringer 1. januar 2022	468.053
Årets værdireguleringer	-40.000
Værdireguleringer 31. december 2022	428.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.010.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom beliggende på en indfaldsvej i Auning.

Ejendommen er fuldt udlejet bortset fra 1 lejemål der er ledigt. Der er for det ledige lejemål estimeret en årlig lejeindtægt i dagsværdiberegningen af ejendommen.

Ejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og måles på grundlag af et afkast på 7,50% (7,25% i 2021)

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 127/ + 145 i forhold til den målte dagsværdi.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
3 Værdipapirer		
Børsnoterede værdipapirer	<u>2.380.701</u>	<u>0</u>
	<u>2.380.701</u>	<u>0</u>

Dagsværdien pr. 31. december 2022 af børsnoterede investeringsbeviser udgør kr. 2.380.701. Årets urealiserede kurstab udgør kr. 102.164, som er indregnet i resultatopgørelsen.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	210.985	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>830.858</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.041.843</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 0, er der givet pant på kr. 985.000 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 2.010.000.

6 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kai Rørbæk Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Rørbæk Christensen

Direktør

ID: 047e030c-c562-411e-a4e2-1a16b1f3b30f

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 16:49:16

Underskrevet med MitID



Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 07:02:25

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kai Rørbæk Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Rørbæk Christensen

Dirigent

ID: 047e030c-c562-411e-a4e2-1a16b1f3b30f

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 15:30:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9b005eKsPsk249884981

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Proof for the legitimacy and validity of signatures can always be found as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.